BAROMÈTRE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES 3E ÉDITION

Volet 1
Données macroéconomiques

ADI
Association des Directeurs immobiliers

contact médias
AMATE RESEAUNANCE
Séverine AMATE
severine@amatereseaunance.com
06 08 03 63 13

WWW.ADI-FRANCE.FR

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Dans la tête des locataires
les nouvelles priorités des entreprises pour leurs bureaux
- 3ème édition du Baromètre des Implantations Tertiaires -

Paris, mardi 6 mai 2025 – Depuis la dernière édition il y a 3 ans, combien d'implantations tertiaires ont été réalisées ? Quelles décisions immobilières ont été prises ? Comment les entreprises et leurs dirigeants se projettent-ils dans l'avenir ? Quels nouveaux critères de sélection déterminent la prise à bail ? A quoi sert le bureau aujourd'hui ?

L'**Association des Directeurs Immobiliers** (ADI), organisation professionnelle de référence des directeurs et responsables immobiliers des entreprises, dévoile **la 3e édition de son Baromètre des implantations tertiaires,** réalisée en **partenariat avec EY, l'EPA Euroméditerranée et La Française REM.** Cette enquête, menée auprès de **282 dirigeants d'entreprise,** révèle des mutations profondes dans les stratégies d'implantation des entreprises en France. Les résultats montrent une quête accrue de flexibilité, un recentrage sur l'accessibilité, et un repositionnement du bureau comme levier de cohésion sociale et d'intégration. Décryptages.

DES IMPLANTATIONS EN BAISSE…ET CE MOUVEMENT VA CONTINUER

Entre 2015 et 2024, 14 107 implantations et extensions d'immeubles tertiaires ont été recensées, générant 451 811 emplois. Après un rebond en 2022 (+10 % par rapport à 2021, soit 1 521 projets), lié à un rattrapage post-Covid, le rythme ralentit : 1 287 projets en 2023 et 1 203 en 2024. Inflation, hausse des taux d'intérêt, essor du télétravail et adoption du flex-office expliquent ce repli, malgré un secteur toujours actif.

La moitié des entreprises prévoient de réduire leurs surfaces dans **les cinq prochaines années** : 39 % anticipent une baisse légère (jusqu'à 20 %), 11 % une diminution significative (plus de 20 %). Pour 26 %, les besoins resteront stables, tandis que 21 % envisagent une augmentation.

« Depuis 5 ans, les entreprises optimisent l'espace et rationalisent les implantations, en réaction au développement du télétravail et au déploiement du flex-office. L'enjeu aujourd'hui n'est plus d'avoir moins de bureaux, mais d'avoir de meilleurs bureaux, qui offrent une expérience enrichie aux collaborateurs. »

Frédéric Goupil de Bouillé
Président - ADI

FLEX-OFFICE ET DECISIONS STRUCTURANTES : 3 ANS DE TRANSFORMATION

Depuis trois ans, 70 % des décideurs ont adopté le flex-office, entraînant des choix stratégiques : 69 % ont réaménagé leurs bureaux, 56 % ont renouvelé leurs baux (91 % pour renégocier les conditions financières), 33 % n'ont pas reconduit leurs contrats et 29 % les ont résiliés de manière anticipée. Ces décisions visent à réduire l'empreinte immobilière (91 %), s'installer dans des locaux de meilleure qualité (78 %) ou regrouper les espaces (54 %).

« Les entreprises choisissent leurs bureaux comme les particuliers choisissent leur logement : elles veulent un emplacement stratégique qui maximise leur attractivité et leur capacité à fidéliser les talents. »

Barbara Kiraly
Déléguée générale - ADI

DES BAUX PLUS SOUPLES : LES ATTENTES DES LOCATAIRES

Si **76 % des répondants se disent satisfaits de leurs relations avec leurs bailleurs**, **60 % souhaitent plus de flexibilité dans les contrats** : zones « tampons », loyers ajustés aux surfaces occupées ou baux à court terme. Plus de la moitié des entreprises seraient prêtes à payer 10 % de loyer supplémentaire pour ces aménagements, signe d'une priorité accordée à l'adaptabilité.

LES 3 CRITÈRES DE CHOIX DES BUREAUX DE DEMAIN : ACCESSIBILITÉ, COUT ET DURABILITÉ

Les décideurs immobiliers (locataires) redéfinissent leurs priorités pour les cinq prochaines années :

1. **Proximité des transports** (82 %) : l'accessibilité, notamment via le métro ou tramway, est essentielle pour toutes les entreprises.
2. **Coût par collaborateur** (45 %) : dans un contexte économique tendu, l'optimisation des surfaces est cruciale.
3. **Performance environnementale** (36 %) : bien que considérée comme un prérequis, la qualité écologique des bâtiments reste un facteur déterminant.

Ces choix traduisent une nouvelle vision du bureau, perçu comme un espace favorisant le travail collaboratif (81 %), la culture d'entreprise (51 %) et le sentiment d'appartenance des collaborateurs.

UNE VISION A NUANCER SELON LES TERRITOIRES

« *Ces résultats reflètent les aspirations des locataires, mais ils sont souvent ancrés dans une perspective francilienne. Il est crucial de les confronter aux réalités des grandes métropoles pour éviter des choix inadaptés* », conclut **Corinne Orsoni, Directrice du Développement Économique d'Euroméditerranée.**

« Les tensions économiques actuelles, l'accélération technologique, l'évolution des usages des collaborateurs et la nouvelle géographie des bureaux propulsent le locataire des lieux (Directeur Immobilier) au cœur de défis stratégiques. Face à ces transformations rapides, il devient un partenaire incontournable, bien au-delà d'un simple exécutant, pour garantir l'efficacité économique, la responsabilité sociale et l'attractivité RH de son entreprise. »

Marc Lhermitte - Partner - EY Consulting

Méthodologie

Une enquête auprès de 282 dirigeants d'entreprises, directeurs immobiliers, DRH, directeurs financiers, acteurs publics et aux directeurs d'agences d'attractivité entre les mois de novembre 2024 et janvier 2025.
En complément, 20 entretiens individuels ont été menés par EY de décembre 2024 à février 2025.
Les compléments en page 11

contact médias
AMATE RESEAUNANCE
Séverine AMATE
severine@amatereseaunance.com
06 08 03 63 13

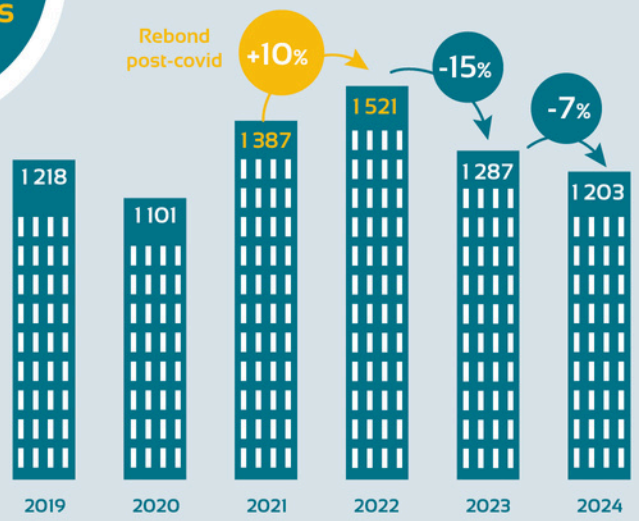
3e édition

Baromètre des implantations tertiaires

· Données macroéconomiques ·

14 107 implantations & extensions de fonctions tertiaires entre 2015 et 2024

Des implantations dynamiques



Le bureau... Le nouveau lien social

Plus qu'un lieu, les dirigeants lui trouvent de nouvelles fonctionnalités.

- **81%** Encourager la collaboration et le travail en équipe
- **51%** Renforcer la culture d'entreprise
- **38%** Fournir un cadre ergonomique et améliorer le bien-être et la productivité
- **36%** Offrir des zones de concentration

Directeurs immobiliers... 3 ans d'activité intense

- **2/3** des dirigeants ont réaménagé les bureaux
- **2/3** des dirigeants ont mis en place le flex office
- **56%** des dirigeants ont renouvelé leurs baux
- dont **91%** ont renégocié les conditions financières

Perspectives à 5 ans : les tendances à connaître

Télétravail... une pratique ancrée

Actuellement **3,1 jours**

Le télétravail est une composante structurelle de l'organisation du travail et le restera.

Perspectives à 5 ans

- **3 jours** *En île-de-France*
- **3,2 jours** *En région*

M²... Encore des réductions à prévoir

50% des répondants pensent réduire leur surface immobilière

21% pensent augmenter

26% stabiliseront

3% NSP

Localisation... Numéro 1 des critères de sélection

1. Proximité des infrastructures de transport (82%)
2. Coût au m² par collaborateur (45%)
3. Qualité environnementale du bâtiment (36%)

EY · EUROMÉDITERRANÉE Établissement Public d'Aménagement · LA FRANÇAISE REM Crédit Mutuel Alliance Fédérale

IMPACT ÉCONOMIQUE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES

14107

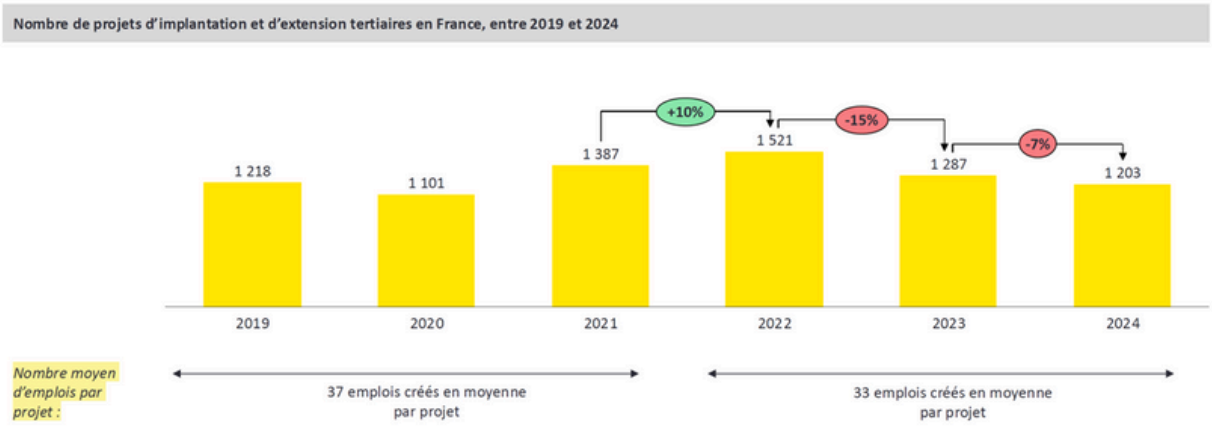
IMPLANTATIONS ET EXTENSIONS DE FONCTIONS TERTIAIRES EN FRANCE ENTRE 2015 ET 2024

451 811

EMPLOIS CRÉÉS PAR LES IMPLANTATIONS ET EXTENSIONS DE FONCTIONS TERTIAIRES EN FRANCE ENTRE 2015 ET 2024

Ces chiffres témoignent de l'importance du secteur tertiaire dans le dynamisme économique, malgré une tendance à la baisse ces dernières années.

ZOOM SUR LES 6 DERNIÈRES ANNÉES, ET L'IMPACT DU COVID



Sources : Trendéo, analyses EY

► En 2022, le nombre de projets a progressé de +10% par rapport à 2021, prolongeant le rebond post-Covid amorcé l'année précédente. Cette hausse s'explique en partie par le rattrapage de projets mis en pause durant la crise sanitaire.

► Néanmoins, cette dynamique haussière s'est rapidement et brutalement heurtée aux chocs qui ont frappé les économies européennes et françaises. L'inflation, la hausse des taux d'intérêt et le ralentissement de la croissance ont entraîné – le tout dans un contexte de rationalisation immobilière déjà favorisé par le maintien du télétravail – une baisse du nombre de projets d'implantations et d'extensions.

► En 2023, 1 287 projets ont été recensés, soit une baisse de 15% par rapport à 2022. La tendance s'est poursuivie en 2024 avec une nouvelle diminution, atteignant 1 203 projets (-7% vs. 2023).

► Le nombre de projets d'implantations et d'extensions tertiaires se situe désormais bien en deçà des moyennes d'avant-Covid. Entre 2015 et 2019, on recensait en moyenne 1 642 implantations ou extensions par an.

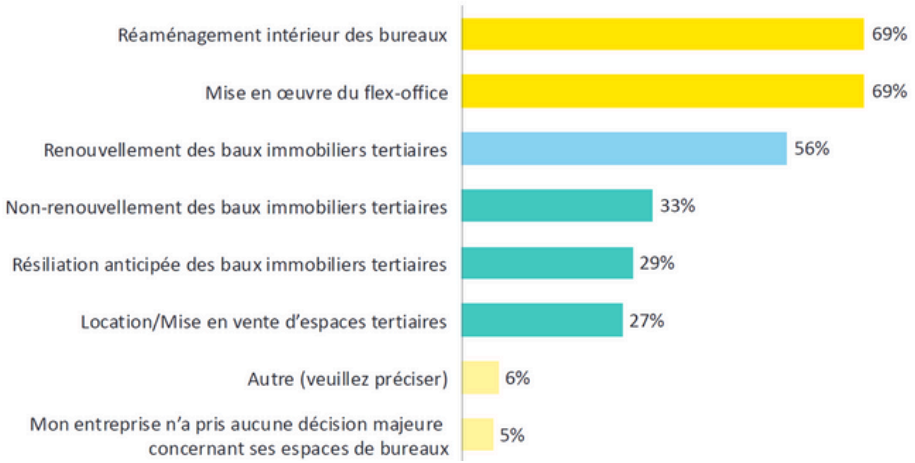
DÉPLOIEMENT DU TÉLÉTRAVAIL, OPTIMISATION DES SURFACES ET ADOPTION DU FLEX-OFFICE

Ces trois dernières années, le développement du télétravail et la recherche de réduction des coûts ont conduit les entreprises à optimiser leurs surfaces.

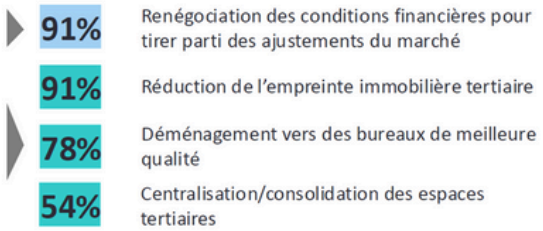
« ON AVAIT DÉJÀ UN PLAN DE RATIONALISATION DE L'EMPREINTE IMMOBILIÈRE. LE COVID L'A ACCÉLÉRÉ : ON A FAIT EN 3 ANS, CE QU'ON VOULAIT FAIRE EN 10 ANS ».
DIRECTEUR IMMOBILIER

PRÈS DE 70% DES ENTREPRISES INTERROGÉES AFFIRMENT NOTAMMENT AVOIR ADOPTÉ LE FLEX-OFFICE.

Au cours des trois dernières années, quelle(s) décision(s) votre entreprise a-t-elle prises en lien avec ses espaces de bureaux ?
Uniquement les décideurs en matière de choix immobiliers d'entreprise



Pouvez-vous préciser votre réponse ?
Propositions ayant obtenues au moins 50% de réponses



Source : enquête EY auprès de 127 dirigeants d'entreprise (novembre 2024 – janvier 2025)

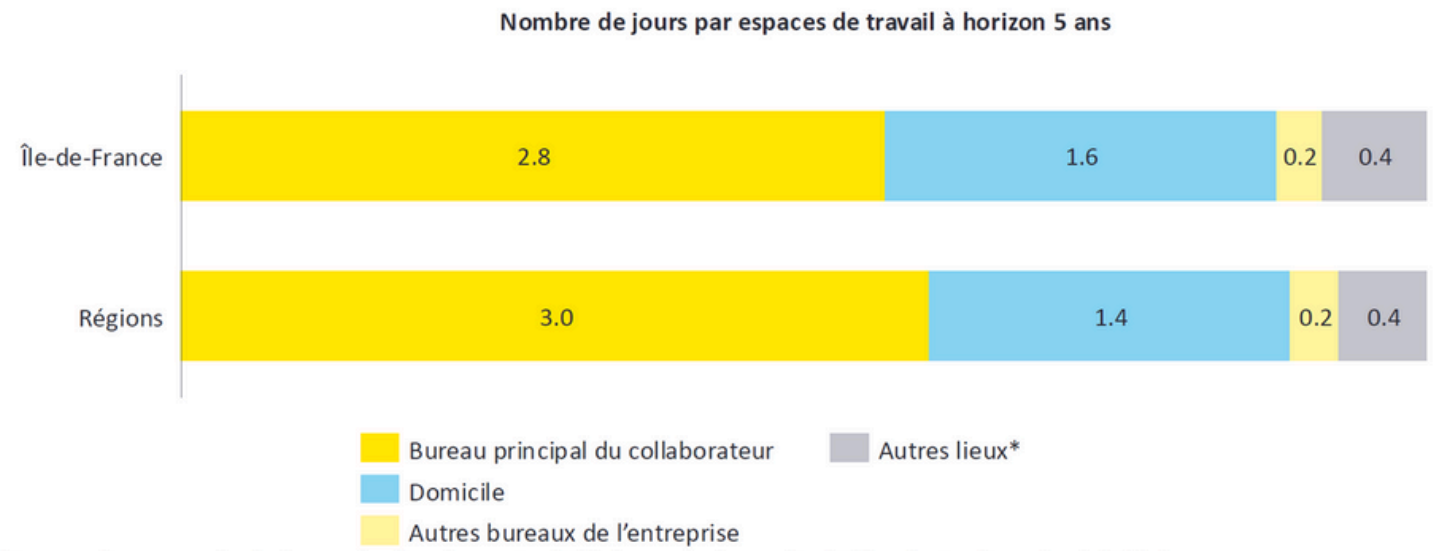
LE TÉLÉTRAVAIL, UNE ORGANISATION ANCRÉE

Ces trois dernières années, le télétravail est devenu une composante structurelle de l'organisation du travail, aucun retour en arrière n'est envisagé.

« TOUS NOS COLLABORATEURS N'ONT PAS LA POSSIBILITÉ, CHEZ EUX, DE TÉLÉTRAVAILLER CORRECTEMENT. CELA CRÉE UNE VRAIE INÉGALITÉ ENTRE SALARIÉS. AUX COLLABORATEURS QUI LE SOUHAITENT, ON LEUR DONNE LA POSSIBILITÉ D'ALLER TRAVAILLER DEUX JOURS PAR SEMAINE DANS UN ESPACE DE COWORKING ».
DIRECTEUR IMMOBILIER

ACTUELLEMENT UN COLLABORATEUR PASSE 3.1 JOURS PAR SEMAINE DANS SON ENTREPRISE. A HORIZON 5 ANS, IL DEVRAIT Y PASSER ENVIRON 3 JOURS.

Selon vous, dans votre entreprise, à horizon 5 ans, quelle sera la décomposition type d'une semaine de 5 jours d'un collaborateur entre les espaces de travail suivants ?
Uniquement les professionnels du secteur de l'immobilier ou les décideurs en matière de choix immobiliers d'entreprise



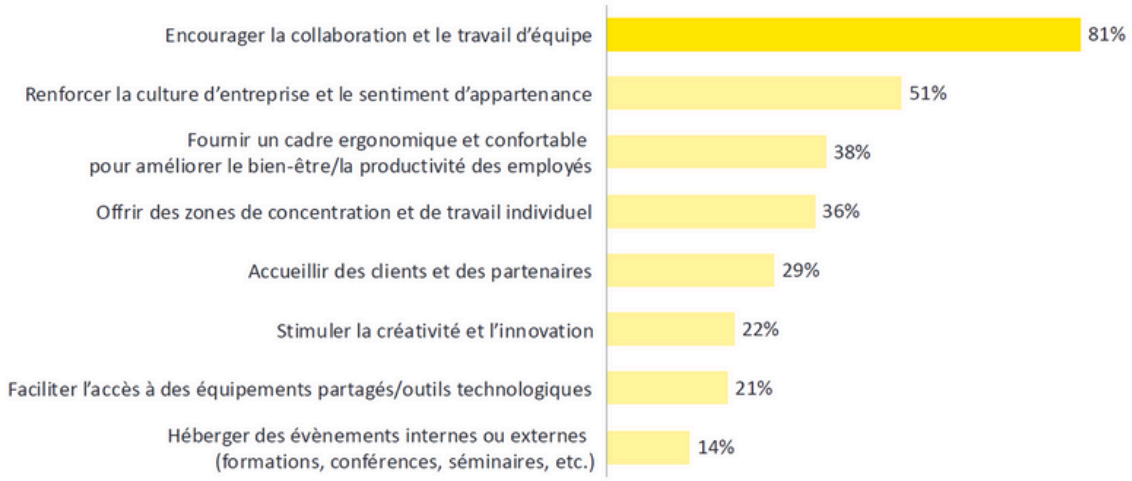
* Les autres lieux peuvent être les bureaux des clients/ partenaires (68%), des espaces de coworking (45%) ou des tiers-lieux culturels (11%), des fablabs/markerspace/hackerspace (8%) ou d'autres types d'espaces comme des chantiers (18%).

Source : JLL (novembre 2023), enquête EY auprès de 244 dirigeants d'entreprise et professionnels de l'immobilier (novembre 2024 – janvier 2025)

LE BUREAU, UN ESPACE SOCIAL ET COLLABORATIF

Une nouvelle vocation pour les bureaux. Les bureaux conservent un rôle clé dans la cohésion sociale et collaborative. Pour 81 % des sondés, ils doivent avant tout encourager la collaboration et le travail d'équipe. Par ailleurs, 51 % les considèrent comme une vitrine des valeurs de l'entreprise.

Selon vous, parmi les propositions suivantes, lesquelles s'appliqueront le plus aux fonctionnalités des espaces de bureaux au cours des cinq prochaines années ?

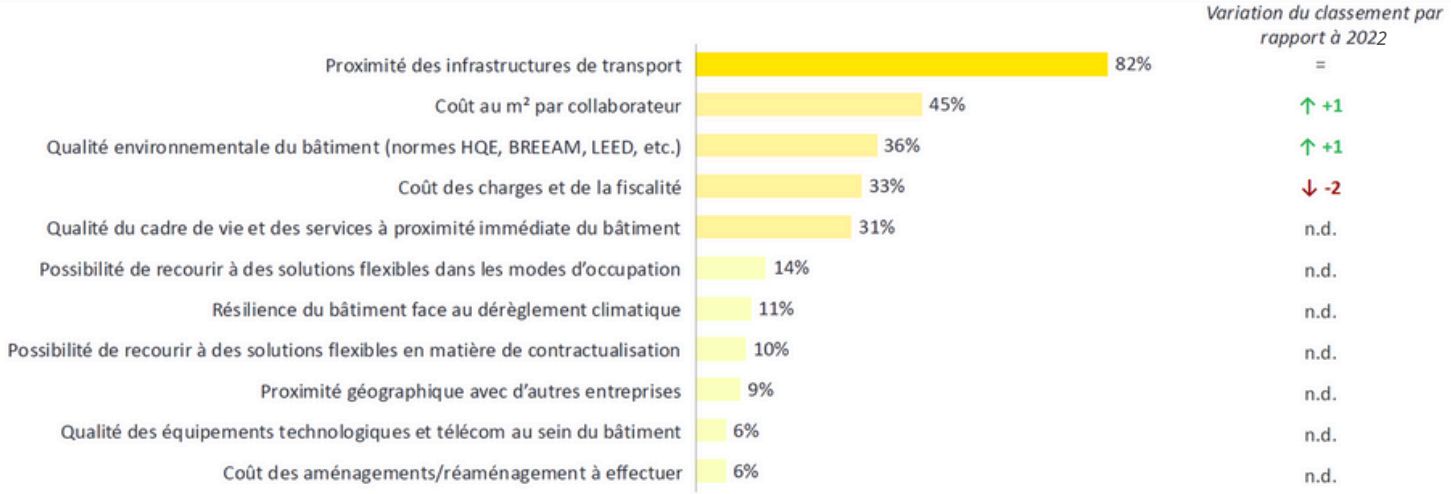


Note : Autre (0%) et Aucune de ces propositions (0%)

Source : enquête EY auprès de 282 dirigeants d'entreprise, professionnels de l'immobilier et acteurs publics (novembre 2024 – janvier 2025)

… ET LES BUREAUX DANS LESQUELS LES ENTREPRISES ENVISAGENT DE S'INSTALLER DOIVENT COCHER LES CASES SUIVANTES :

Au sein d'un territoire, parmi les critères suivants, lesquels seront les plus importants, à horizon 5 ans, dans les choix des entreprises pour louer/acquérir des espaces tertiaires ? *Jusqu'à trois réponses possibles.*



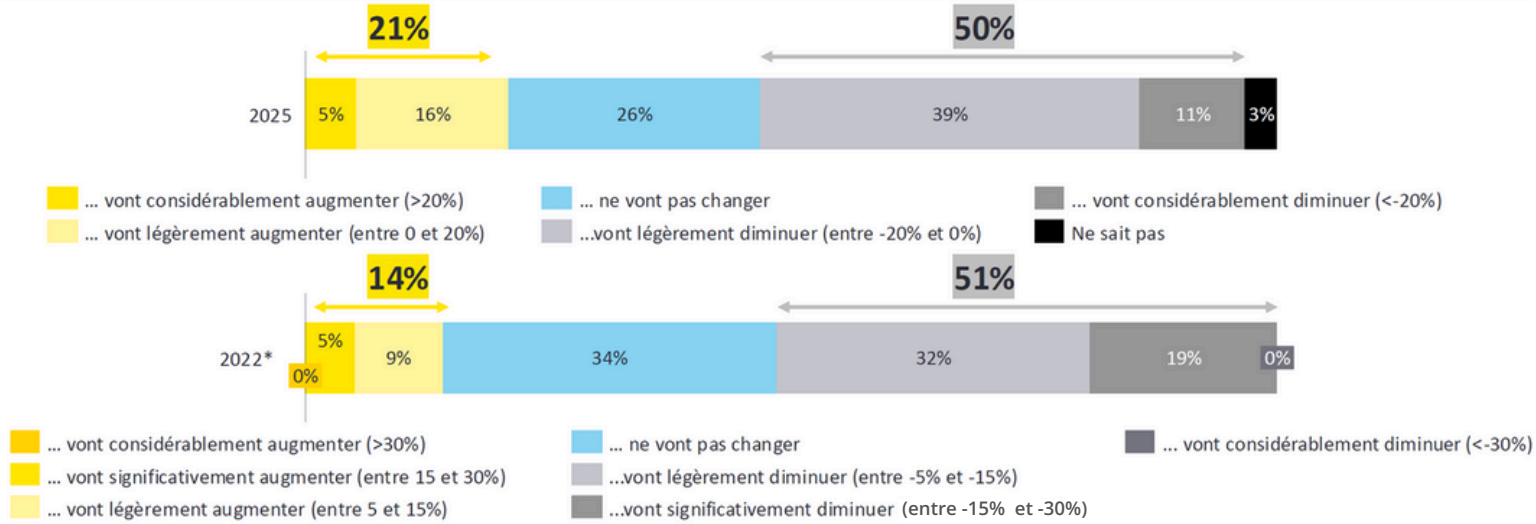
Note : Proximité géographique avec les centres de formation et université (4%), Perspectives de valorisation du bâtiment ou de variation des loyers (3%), Capacité de l'immeuble à faire face aux crises énergétiques (2%), Notoriété du bâtiment (1%), Autre (0%)

Source : enquête EY auprès de 282 dirigeants d'entreprise, professionnels de l'immobilier et acteurs publics (novembre 2024 – janvier 2025)

RATIONALISATION DES COÛTS : UNE TENDANCE DURABLE

Une baisse continue des surfaces immobilières - La rationalisation des coûts, amorcée ces dernières années, devrait perdurer.
La moitié des entreprises anticipent une réduction de leurs besoins en surfaces immobilières d'ici 5 ans.

À horizon 5 ans, prévoyez-vous un changement dans les besoins en surface immobilière tertiaire de votre entreprise ?
Les besoins de mon entreprise en surface immobilière tertiaire...



*La question exacte posée en 2022 était « Selon vous, comment vont évoluer les besoins en surface immobilière de vos implantations tertiaires à horizon 3 ans ? ».

Source : JLL (novembre 2023), enquête EY auprès de 244 dirigeants d'entreprise et professionnels de l'immobilier (novembre 2024 – janvier 2025)

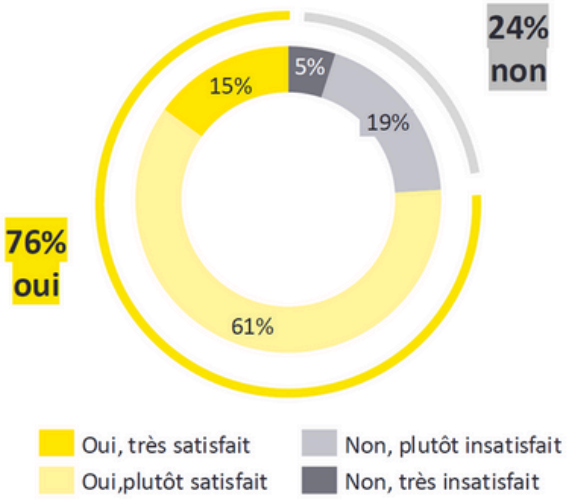
► Plus que le télétravail, la pression sur les coûts devient le principal moteur de ce mouvement dérationalisation, à tel point que 70% des dirigeants interrogés estiment que la recherche d'économies et l'optimisation des coûts vont bouleverser le marché de l'immobilier de bureaux au cours des cinq prochaines années. En 2022, à peine un tiers d'entre eux (30%) partageait cette conviction.

► L'ensemble des optimisations de portefeuille ne visent pas nécessairement une réduction des coûts et une économie nette.
Certaines entreprises évoquent notamment la possibilité de se repositionner sur des immeubles de meilleure qualité et mieux localisés.

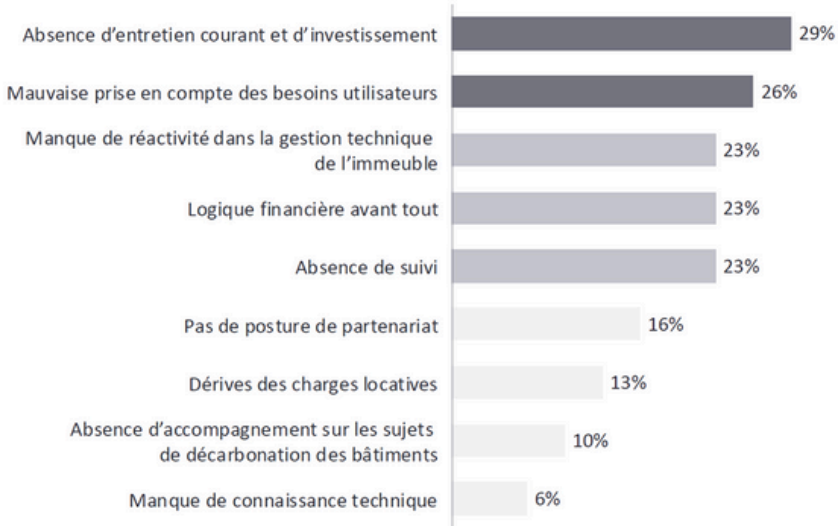
SATISFACTION ET ATTENTES ENVERS LES BAILLEURS

trois quarts des répondants sont satisfaits de la relation qu'ils entretiennent avec leur bailleur

De façon générale, êtes-vous satisfait de la relation que vous entretenez avec vos bailleurs ?



Principaux motifs d'insatisfaction
Uniquement ceux étant « plutôt insatisfait » ou « très insatisfait »

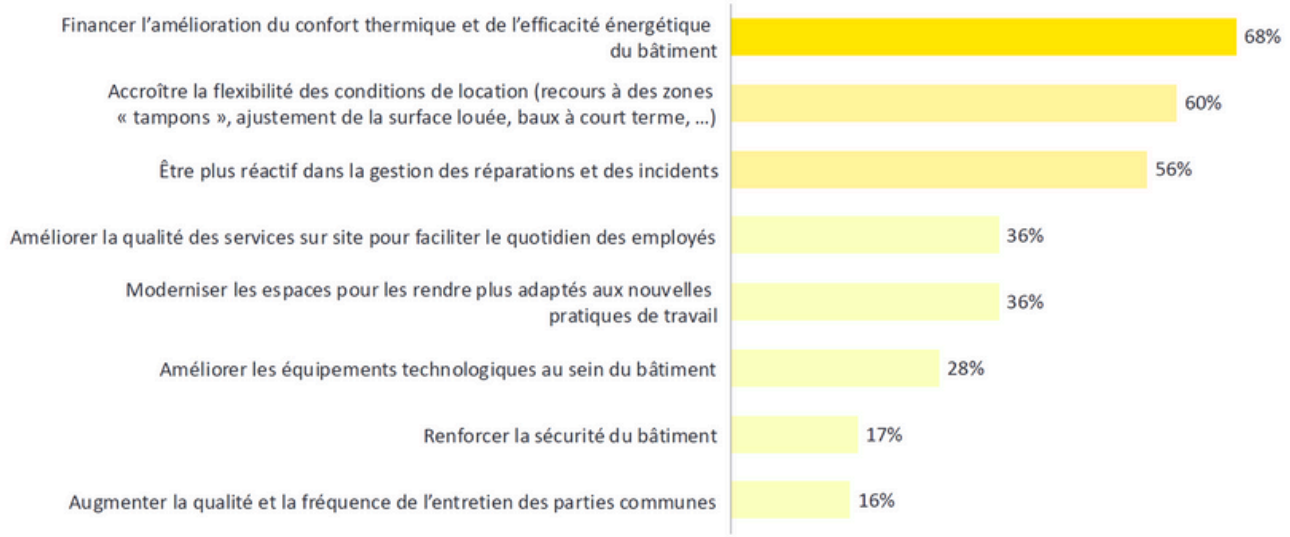


Source : enquête EY auprès de 244 dirigeants d'entreprise et professionnels de l'immobilier (novembre 2024 – janvier 2025)

RSE ET FLEXIBILITÉ, DES PRIORITÉS POUR LES ENTREPRISES

Majoritairement satisfaits de leur bailleur, les dirigeants interrogés attendent de leurs propriétaires qu'ils financent le confort thermique et accroissent les conditions de location.

Quelles attentes envers vos bailleurs deviendront prioritaires au cours des cinq prochaines années ?

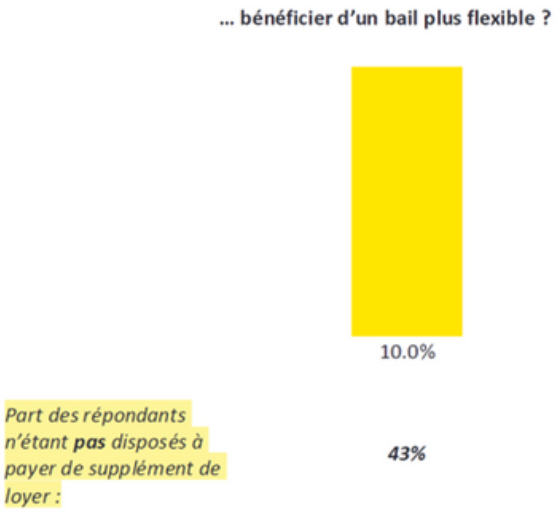


Note : Autres (5%), Aucune de ces propositions (1%)

Source : enquête EY auprès de 244 dirigeants d'entreprise et professionnels de l'immobilier (novembre 2024 – janvier 2025)

D'AILLEURS, LA MOITIÉ DES ENTREPRISES SONT PRÊTES À PAYER 10% DE SUPPLÉMENT DE LOYER POUR BÉNÉFICIER D'UN BAIL PLUS FLEXIBLE

Quel supplément de loyer seriez-vous disposé à accepter pour ...



Source : enquête EY auprès de 127 dirigeants d'entreprise (novembre 2024 – janvier 2025)

METHODOLOGIE

Définir le périmètre de l'étude

- Le périmètre retenu pour les activités de services est identique à celui des précédentes éditions réalisées en 2019 et 2022.
- Le fil conducteur de cette approche embrasse tous les services marchands, dont le principal lieu d'activité est traditionnellement le bureau. Il s'agit des centres de décision, des plateformes tertiaires, des centres de R&D et des agences commerciales.
- L'étude exclut donc les services non-marchands (administrations publiques, santé, enseignement, action sociale, etc.) ainsi que la partie des services marchands liée au commerce, à la restauration et à la logistique.

Quantifier les implantations de services en France au cours des trois dernières années

- Une analyse approfondie de la base de données Trendéo a permis de quantifier les projets de création, de relocalisation et d'extension de services en France entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024. Un projet est défini par sa dimension stratégique et son impact direct et quantifiable sur l'emploi.
- L'ensemble de ces projets ont été répartis sous quatre types d'activités (centres de décision, plateformes tertiaires, centres de R&D et agences commerciales).
- Par ailleurs, EY a analysé ces implantations sous différents angles (taille de l'entreprise, origine et destination géographique du projet d'implantation, nombre d'emplois créés, montant de l'investissement réalisé) pour disposer d'une vision complète du marché des activités de services en France depuis 2012.
- Pour rappel, Trendéo est un observatoire de l'emploi et de l'investissement en France. A partir d'un travail de veille sur 4 000 sources françaises, Trendéo collecte, analyse et retraite en temps réel tous les mouvements économiques en France (investissements productifs, créations d'emplois, délocalisations, levées de fonds, etc.).

Une enquête auprès de 282 dirigeants privés et publics

- Une enquête en ligne destinée aux dirigeants d'entreprises, directeurs immobiliers, DRH, directeurs financiers, aux acteurs publics et aux directeurs d'agences d'attractivité a été conduite entre les mois de novembre 2024 et janvier 2025.
- Plus de 300 d'entre eux ont répondu à cette enquête. Les réponses incohérentes ou incomplètes n'ont pas été retenues. Au total, 282 réponses ont servi à l'analyse des résultats.
- L'enquête a permis de collecter des données relatives aux critères de localisation des activités de services en France. Les répondants étaient également invités à partager leurs réflexions sur l'évolution de l'immobilier tertiaire et l'attractivité des territoires.

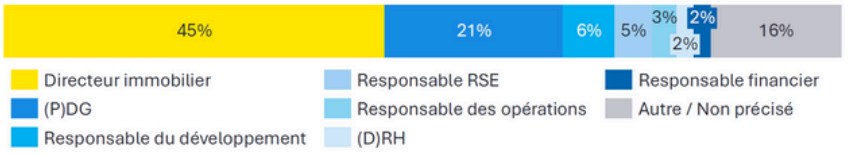
Des entretiens approfondis avec des dirigeants, des territoires et des professionnels de l'immobilier

- En complément des enquêtes, 20 entretiens individuels ont été menés par EY de décembre 2024 à février 2025.
- Les acteurs interrogés ont partagé leur vision des dynamiques en cours en matière d'implantation de fonctions de services et des mutations à l'oeuvre dans le monde du travail.
- La tenue de plusieurs sessions de travail avec les partenaires du baromètre a également permis d'enrichir ces analyses.

Echantillon de l'enquête en ligne auprès de 282 répondants

Type de répondant

Fonction du répondant



Votre entreprise est-elle principalement :

Quelle est la taille de votre entreprise ?

Les travaux ont été menés en lien étroit avec Barbara Kiraly et Morgane Isella de l'ADI, Corine Orsoni de l'EPA Euroméditerranée et avec Jean-Marie Célérier et Caroline Guiraud de La Française REM.
Ils ont été réalisés par EY, sous la supervision de Marc Lhermitte et de Florence Bertolacci, avec la mobilisation de Maryse Fourquié, Florent Iteney et de Clément Visbecq.

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui plus de 400 adhérents, et consolide une force représentative de plus de 322 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public. Elle se fixe comme ligne directrice d'accompagner les directeurs immobiliers pour qu'ils puissent exercer efficacement et de façon influente leur métier.

L'ADI a 4 missions essentielles :

- être une plateforme d'échange et d'information des professionnels de l'immobilier ;
- faire la promotion du métier de directeur immobilier ;
- assurer la défense des intérêts immobiliers des entreprises ;
- produire une base documentaire de savoirs à destination des professionnels.

La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.
Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.
EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients.

Depuis 1995, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée conçoit, développe et construit la Ville Durable Méditerranéenne au cœur de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Labélisé « ÉcoCité » depuis 2009, le périmètre d'intervention d'Euroméditerranée de 480 ha à Marseille constitue un véritable laboratoire d'expérimentation pour tester les solutions, services et dispositifs innovants qui feront partie intégrante de la ville de demain.

La Française Real Estate Managers (LFREM), filiale spécialisée du Groupe La Française, au sein du Crédit Mutuel Alliance Fédérale, est un partenaire immobilier fiable, proactif et innovant.
Avec un patrimoine immobilier de plus de 3,6 millions de mètres carrés répartis sur plus de 1 900 immeubles en France et à l'international et sur toutes typologies d'immobilier (bureau, commerce, logistique, résidentiel, santé...) La Française REM s'appuie sur l'expertise de 200 collaborateurs avec une approche conseil forte, innovation et développement durable pour offrir une excellence locative tout en optimisant le rendement des fonds.
Bailleur nouvelle génération, LFREM est porteur d'innovations et connectée aux réalités opérationnelles pour offrir à ses 6 000 locataires plus de souplesse et de services.
Un savoir-faire porté par 45 ans d'histoire de la gestion d'actifs immobilier et une vision marché toujours audacieuse.